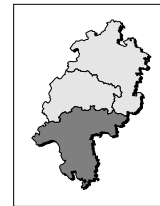


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 110.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 27.02.2015 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - 7 -	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------------

**Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen /
Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten der Umwandlung
der ehemaligen Gewerbefläche des „manroland-Areals“ in der Gemeinde Mainhausen in
ein Wohngebiet**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 19.01.2015 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme
gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 8 (2) HPLG im Bereich einer brach liegenden Gewerbefläche in der Gemeinde Mainhausen (ehem. manroland-Areal)

Beschreibung/Kurzfassung des Sachverhalts (Stand: 16.01.2015)

Antragsgegenstand und Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Mainhausen soll für eine im Norden des Gemeindegebietes, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mainflingen gelegene ca. 8,1 ha große brach liegende Fläche eine städtebauliche Umnutzung erfolgen. Ein entsprechender Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss zur Änderung des für das Areal geltenden Bebauungsplans wurde am 07.06.2011 in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses verabschiedet.

Das Areal wurde 2014 von der aurelis 4. Objektbesitz Mainhausen GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, erworben. Die aurelis hat die Projektentwicklung in Abstimmung mit der Gemeinde Mainhausen übernommen und am 20.05.2014 wurde in der 23. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der „Erste städtebauliche Vertrag“ zur weiteren Entwicklung des Plangebietes beschlossen. Vertragsgrundlage ist die Schaffung eines Wohngebietes mit Nahversorger auf dem brach liegenden Gewerbeareal.

Mit den Planungen soll ein attraktives, standortverträgliches Wohngebiet mit einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dabei sind zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen und der sozialen Infrastruktur in Mainhausen weitere Nutzungen in Form eines Nahversorgers als Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf, eine Kinderbetreuungseinrichtung, ein Spielplatz sowie eine Sonderwohnform vorgesehen.

Das hierfür erarbeitete städtebauliche Konzept („Fächerkonzept“) ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und die anstehenden Verfahrensschritte. Im 1. Quartal 2015 soll die frühzeitige öffentliche Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Erfordernis der Zielabweichung – Abweichungstatbestände

Im RegFNP sind für das Plangebiet als regionalplanerische Festlegungen insbesondere ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen, ferner ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, eine Grünfläche, eine Fläche für den Straßenverkehr (Klein-Welzheimer Straße) sowie eine gemischte Baufläche (s. Abb. 1).

Es wird festgestellt, dass die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung (Entwicklung eines Wohngebietes) nicht den für das Plangebiet vorgesehenen regionalplanerischen Vorgaben, insbesondere nicht dem für die Fläche ausgewiesenen Ziel eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“, entsprechen. Daher beantragt die Gemeinde Mainhausen die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, damit ihre Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung entspricht und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB zu genüge berücksichtigt werden. Beantragt wird die Ausweisung im RegFNP als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“.

Des Weiteren wird festgestellt, dass sich die Planung der neuen Siedlungsfläche im Wesentlichen auf das bisherige „manroland“-Betriebsgelände beschränkt, welches im RegFNP als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen ist. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes bleibt die vorgesehene neue Siedlungsfläche sogar hinter der im RegFNP zeichnerisch festgelegten Grenze zur offenen Feldflur um ca. 10 m zurück (ca. 1.650 m²) und endet am bestehenden LSG. Die derzeitige Planung sieht weiter die Inanspruchnahme einer Fläche von ca. 7.650 m² im westlichen bzw. nordwestlichen Planbereich vor. Diese ist im RegFNP zwar als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen, faktisch stellt sie sich jedoch derzeit als mit Gehölzen bestandener Grünstreifen dar.

Die Grenze des Geltungsbereichs (s. Abb. 2) kann sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ändern. Eine Inanspruchnahme von im RegFNP ausgewiesenen natur- und freiraumbezogenen Flächen im unmittelbar angrenzenden, nördlichen/westlichen Nahbereich des Plangebietes, insbesondere ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, womit weitere Ziele und Grundsätze betroffen wären, wird dabei jedoch ausgeschlossen. Die fachliche Prüfung und Bewertung sonstiger natur- und freiraumbezogenen Flächen innerhalb



des Geltungsbereiches, insbesondere der Umgang mit einem im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestand, ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Das planerische Konzept sieht eine bauliche Inanspruchnahme von Flächen vor, die nach Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt als ökologisch wertvoll zu bewerten sind (Gehölzbestand im westlichen/nordwestlichen Plangebietsbereich). Nach derzeitigem Stand der fachgutachterlichen Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung ist jedoch der Biotopstruktur keine besonders hohe Wertigkeit (brombeerdominierte Gehölzbrache) zuzuordnen und es kann bei Berechnung nach dem Biotopwertverfahren bilanziell von einer naturschutzfachlichen Kompensation (Ausgleich) ausgegangen werden. Die Gemeinde Mainhausen beantragt daher die Zustimmung zur Abweichung von den Zielen des RegFNP unter Einbeziehung des ca. 7.650 m² großen Gehölzstreifens am westlichen bzw. nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Sollte in diesem Zusammenhang eine differenzierte Beschlussfassung über die Zielabweichung durch die Regionalversammlung zielführend sein und eine positive Zielabweichung für den Großteil des Plangebietes (ca. 91 %) beschieden werden können, sollte nach Auffassung der Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Begründung der kommunalen Planungsabsicht

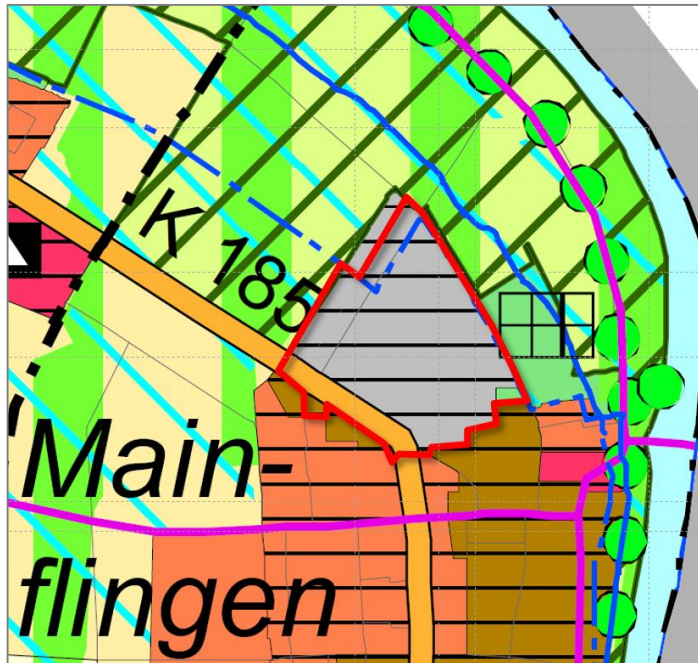
Ziel der Gemeinde Mainhausen ist es, den attraktiven Wohnstandort Mainhausen im Verdichtungsraum Rhein Main zu stärken, weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten. Im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse wird der Gemeinde Mainhausen eine verstärkte Wohnraumnachfrage und dem ehemaligen manroland-Areal gute Entwicklungsmöglichkeiten attestiert; dies liegt u.a. an der aktuell günstigen Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet, der vorhandenen relativ hohen Kaufkraft, der Nachfragesituation nach geeigneten Immobilien und den qualitativ hochwertigen Standortfaktoren des Areals für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Im RegFNP ist der künftige Bedarf an Wohnbauflächen bis 2020 in der Gemeinde Mainhausen mit insgesamt 16 ha angegeben. Davon ist rund die Hälfte für eine Fläche westlich von Mainflingen ausgewiesen. Die kommunalen Planungs- und Entwicklungsabsichten für diese Fläche werden jedoch bis zum Jahre 2020 nicht weiter verfolgt. Damit wird sichergestellt, dass mit der Entwicklung des ehemaligen manroland-Areals (ca. 8 ha) die im RegFNP ausgewiesene Gesamtfläche für das Gemeindegebiet (16 ha) bis 2020 nicht überschritten wird.

Eine künftige anderweitige Nutzung des Areals – etwa eine gewerbliche Nutzung – scheidet aufgrund der attraktiven Lage (direkte Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und zu wertvollen Frei- und Naherholungsbereichen) und aufgrund möglicher Immissionsbelastungen für die Umgebung aus. Gleichwohl ist eine künftige und dem Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde entsprechende Flächenentwicklung durch die Planung bis zum Jahr 2020 nicht gefährdet. Die Nachverdichtung und Erweiterung bestehender Gewerbestrukturen am südöstlichen Rand des Ortsteils Zellhausen ist derzeit Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und Bestandteil derzeit laufender Bebauungsplanverfahren. Durch entsprechende Festsetzungen soll Nachverdichtungspotentialen am Standort sowie Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen werden. Dies schließt die der Gemeinde Mainhausen zur Verfügung stehende bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes in südliche Richtung in der gemäß den Vorgaben der Regionalplanung vorgegebenen Größenordnung in Höhe von ca. 3 ha mit ein. Darüber hinaus besteht im Ortsteil Mainflingen ein Nachverdichtungspotential an Flächen für gewerbliche Nutzungen, die mittels Aufstellung eines Bebauungsplans dem Markt zur Verfügung stehen.

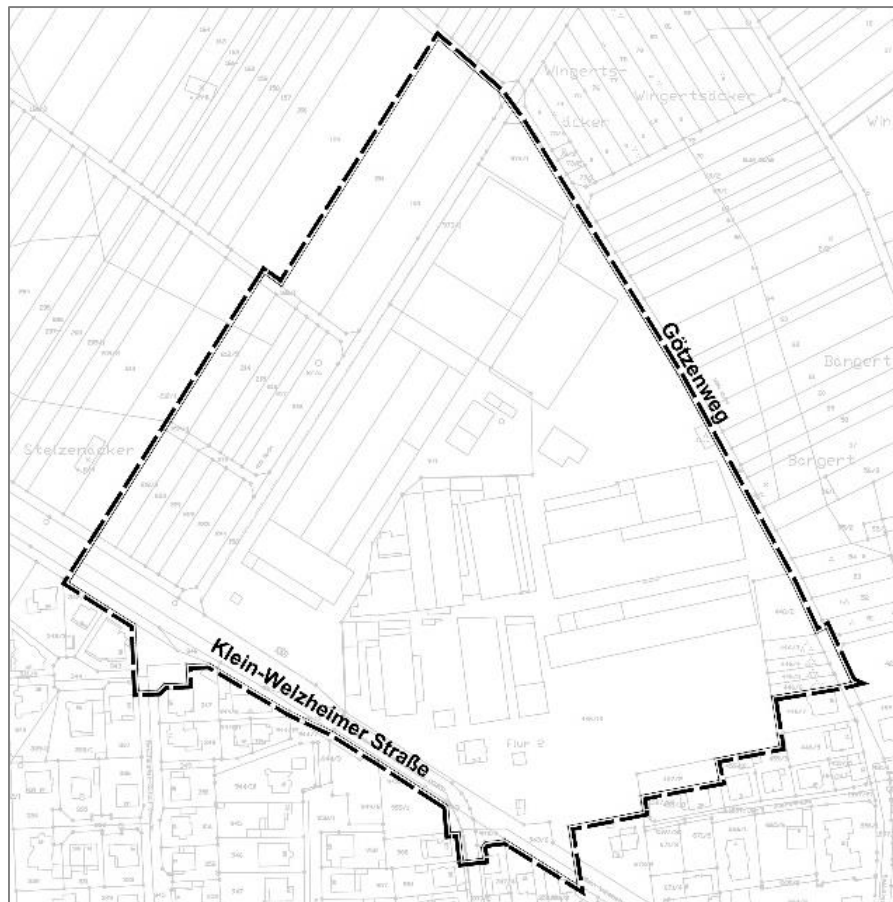
Im Hinblick auf die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Planung ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits zu ca. 75 % überbaut und versiegelt ist. Flora und Fauna sind entsprechend der langjährigen gewerblichen Nutzung des Geländes überwiegend stark anthropogen und angepasst. Mit Umsetzung der Bauleitplanung ergeben sich eine umfangreiche Entsiegelung des Geländes und eine Erhöhung des prozentualen Grünanteils, so dass von einer Verbesserung des allgemeinen Umweltzustands im Plangebiet ausgegangen werden kann. Außerdem wird mit der Planung in besonderer Weise dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, indem die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gewerbefläche erfolgen soll (siehe § 1a Nr. 2 BauGB).

Abbildung 1: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan



Plangraphik (ohne Maßstab): Regionalverband FrankfurtRheinMain / AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, November 2014.

Abbildung 2: Vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans



Plangraphik (ohne Maßstab): AS&P – Albert Speer & Partner, Frankfurt a.M., November 2014.